

## TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 13/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Mirco Lombardi**

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

#### Primo esperimento

La sottoscritta, Avv. Paola Pozzi, con Studio in Barzago (LC), Via Roma n. 85 (tel: 031.861959 – e.mail: brusadellipozzi@tiscali.it), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 13.09.2022, comunicata telematicamente in data 15.09.2022, alla vendita dei beni immobili pignorati da BANCA IFIS SPA,

premessi che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;

#### **AVVISA**

che il giorno **18 luglio 2024, alle ore 10,00** dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: €. 70.078,76** (settantamilaasettantotto/76) ribassato del 15 % rispetto al valore di mercato pari a €. 82.445,60;

- **OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: €. 52.559,07** (cinquantaduemilacinquecentocinquantanove/07) - tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;

- **RILANCIO MINIMO: €. 1.000,00,**

della piena e intera proprietà del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO**

In Comune di Valmadrera (LC), Frazione San Dionigi n. 8

**appartamento** della superficie commerciale di mq 88,72 facente parte del Condominio denominato "Belvedere La Rocca" posto al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, un bagno oltre a cantina al piano seminterrato; il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del citato Comune come segue:

- **foglio 7 particella 600 sub 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 451,90, indirizzo catastale: Frazione San Dionigi, piano S1-T (derivante da variazione del 29/05/2015 protocollo nr. LC0054123 per codifica piano incoerente)

Coerenze da nord in senso orario:

dell'appartamento: parcheggio pubblico, altra unità immobiliare, vano scala comune, affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare;

della cantina: box altra unità immobiliare, cantina altra unità immobiliare, corridoio comune, box altra unità immobiliare

Accesso e scarico:

dell'appartamento: dal cortile comune e da qui attraverso la scala comune

della cantina: dal cortile comune

**Si precisa**

Provenienza immobili:

- atto di compravendita del 6.12.2006 autenticato nelle firme dal Notaio Fabrizio Cimei, repertorio n. 15841/3644, trascritto presso la Conservatoria di Lecco in data 20.12.2006 ai numeri 24384/15373

- accettazione tacita eredità nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Lecco il 22.11.2023 e trascritto presso la Conservatoria di Lecco in data 18.01.2024 ai nn 744/592

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile nella misura di 24/1000 così come risultante nell'atto di compravendita sopra citato.

Il CTU ha precisato che: nella tabella millesimale l'unità oggetto di vendita è identificata nella scala 8; il riscaldamento è centralizzato e viene ripartito per il 30% in modo fisso per 246,34 mc/ 7.530,35 mc mentre la restante parte con l'effettivo consumo contabilizzato.

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è stato realizzato, come dichiarato dal CTU Arch. Barbara Dell'Oro, in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia **N. 17/1963**, per lavori di costruzione di fabbricato uso abitazioni in condominio, presentata il 12/01/1963 con il n. 204 di protocollo, rilasciata il 19/05/1963, agibilità del 20/05/1965;

- Concessione Edilizia **N. 166/1999**, per lavori di sostituzione copertura e ritinteggiatura facciate, presentata il 20/07/1999 con il n. 13027 di protocollo, rilasciata il 21/07/1999, opere riguardanti enti comuni;

- Denuncia Inizio Attività **N. 21/2000**, intestata a Condominio La Rocca, per lavori di adeguamento canne fumarie, presentata il 08/02/2000 con il n. 2204 di protocollo, opere riguardanti enti comuni;

- Denuncia Inizio Attività **N. 61/2000**, intestata a Condominio La Rocca, per lavori di rifacimento della pavimentazione del cortile, presentata il 16/03/2000 con il n. 5070 di protocollo, opere riguardanti enti comuni;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **263/2014**, intestata a Condominio La Rocca, per lavori di formazione locale centrale termica e relativa canna fumaria, presentata il 18/11/2014 con il n. 20974 di protocollo, opere riguardanti enti comuni.

#### CONFORMITA' EDILIZIA:

il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- nella Licenza Edilizia del 1963 l'unità immobiliare era destinata a NEGOZIO con accesso dal parcheggio sulla via San Dionigi. Nello stato attuale è un APPARTAMENTO al piano rialzato e accesso dal cortile e, da qui, dalla scala comune. Il piano cantina, nello stato autorizzato, non prevedeva nessuna divisione interna. La scheda catastale, coeva con l'agibilità del 1965, tuttavia, già identificava l'appartamento al piano rialzato e la cantina con disimpegno di accesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia di sanatoria per cambio destinazione d'uso e diversa distribuzione interna

Il CTU ha quantificato i costi di regolarizzazione a carico del futuro aggiudicatario come segue: € 1.500,00 per pratica edilizia di sanatoria (oneri stimati in quanto andrà verificata l'istruttoria con UTC) ed € 1.000,00 per sanzione amministrativa (importo indicativo da verificare con istruttoria del Comune).

- il locale bagno non risulta disimpegnato dal locale soggiorno.

La difformità è regolarizzabile mediante: chiusura del corridoio con formazione di una nuova porta

Il CTU ha quantificato i costi di regolarizzazione a carico del futuro aggiudicatario come segue: € 1.500,00.

*Si fa avvertenza che, ai sensi dell'art. 46 comma 5 DPR n. 380/01, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento.*

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- il divisorio tra l'ingresso e il soggiorno è stato rimosso e l'ingresso è lievemente diverso da come rappresentato.

La difformità è regolarizzabile mediante: DOCFA di variazione per migliore rappresentazione grafica.

Il CTU ha quantificato i costi di regolarizzazione a carico del futuro aggiudicatario come segue: € 450,00 per spese tecniche oltre a € 50,00 per diritti catastali.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il CTU dichiara che non vi sono difformità urbanistiche.

**VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:** nessuno.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

**SPESE CONDOMINIALI:** ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Il Custode riferisce che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa € 1.500,00 mentre le spese condominiali scadute o insolute al 6.09.2022 sono pari ad € 2.723,78; importi da aggiornarsi a cura del Custode giudiziario alla data della vendita.

**GARANZIE:** l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** l'immobile risulta attualmente libero

\* \* \*

Il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza nonché nella perizia allegata.

\* \* \*

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA**

**1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Barzago (LC), alla Via Roma n. 85 **entro le ore 12:00 del giorno 17 luglio 2024** (esclusi sabato, domenica e festivi) previo appuntamento telefonico.

## **2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione). Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

## **3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

l'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

**a.** le complete generalità dell'offerente (Cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità; se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto

e/o patti sociali. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al punto 4). L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

**b.** indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

**c.** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

**d.** il termine di pagamento del prezzo; mai prorogabile;

**e.** all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare bancario NON TRASFERIBILE, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 13/2022" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita);

**f.** il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;

**g.** l'offerta presentata è irrevocabile.

#### **4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

\* \* \*

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno **18 luglio 2024 alle ore 10,00**, presso lo studio dell'Avv. Paola Pozzi in Barzago (LC), Via Roma n. 85, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide presenti personalmente avanti il Delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte si precisa che saranno così giudicate:

**a) OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima efficace indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**b) OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima efficace o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto e/o priva dei requisiti richiesti al precedente punto 3 e/o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**c) OFFERTA UNICA:**

- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione il professionista non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto;

**d) PLURALITA' DI OFFERTE:**

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti però inferiore al prezzo base il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;

- se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che il delegato ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore, purché pari o superiore al prezzo base e che l'offerente abbia depositato per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

\* \* \*

#### **AGGIUDICAZIONE:**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del 50% del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale - se non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dell'art. 41 del D.lgs. 385/93 (TUB) - dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 citato, versare direttamente a BANCA IFIS S.P.A. la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese che verrà indicata all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni mediante assegni circolari bancari NON TRASFERIBILI, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 13/2022" e/o a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non si sospende durante il periodo feriale e non è prorogabile.

\* \* \*

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione; il Giudice inoltre potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. L'immobile viene venduto libero. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti cpc.

\* \* \*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: *avvocato Silvia Anelo Via Scarinzia n. 17 - 23836 Valvarrone (LC) - Tel 329/0753620, mail: ubimaior\_@libero.it*

\* \* \*

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Arch. Barbara Dell'Oro, con i relativi allegati, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita al delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85.

Lecco, 30 aprile 2024

Il delegato alla vendita - Avv. Paola Pozzi